

# 房地产估价报告

估价项目：保亭黎族苗族自治县保兴西路聚仙阁小区  
1A幢11层1102房（复式住宅）的房地产  
市场价值

估价委托人：海南省第一中级人民法院

房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何超（注册号4620180009）

李影文（注册号4619980004）

估价日期：2019年8月20日-2019年10月29日

报告编号：明正评字[2019]0909号

## 致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托，本公司对位于保亭黎族苗族自治县保兴西路聚仙阁小区 1A 幢 11 层 1102 房（复式住宅）在价值时点 2019 年 8 月 20 日的房地产公开市场价值进行了估价，为贵院办理案件提供估价对象市场价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析，采用比较法和收益法测算，确定估价对象房地产在价值时点的公开市场价值总额为 94.42 万元，大写人民币玖拾肆万肆仟贰佰元整；折合套内建筑面积市值单价为 8482 元/m<sup>2</sup>，大写人民币每平方米套内建筑面积捌仟肆佰捌拾贰元整。

**特别提示：**由于估价对象未办理分户不动产权证，本评估报告中采用的房屋面积为预测套内建筑面积，今后过户时以登记机关确认的房屋建筑面积为准。

估价的测算过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

海南明正房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十九日

## 目 录

估价师声明·····	1
估价的假设和限制条件·····	2
估价结果报告·····	3-6
估价技术报告·····	7-16
附 件·····	17
司法鉴定委托书·····	
变更鉴定内容通知书·····	
《海南省商品房预售合同》节选·····	
《房屋套内面积预测鉴定报告》·····	
现场勘察拍摄的照片·····	
可比实例位置图和外观照片·····	
估价机构、估价人员资格证复印件·····	

# 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

注册房地产估价师签名：

## 二、估价的假设和限制条件

1、本报告估价对象权属、用途依据法院提供的《海南省商品房预售合同》及《司法鉴定委托书》确认,假设其合法、真实、准确;

2、依据《房屋套内面积预测鉴定报告》及《司法鉴定委托书》,估价对象房屋为成套跃层住宅,预测套内建筑面积为 111.32 m<sup>2</sup>,假设预测的房屋位置与实际相符,本报告中采用的预测房屋套内建筑面积仅供评估参考使用,不作为办理产权证的依据,今后以登记机关核发房屋产权面积为准,提请估价报告的使用者注意。

3、估价人员现场勘察仅限于建筑物外观的查勘,假设建筑物质量不存在安全隐患,在耐用年限内可持续使用。

4、本次估价鉴定采用公开市场价值标准,估价鉴定价值为客观公开市场交易价格,不包含由于产权确认、变更所发生的交易费用。

5、本报告估价结果未考虑估价对象房屋是否拖欠物业管理费的因素。

6、本次估价仅为估价对象不动产的价值。

7、本报告使用期限为一年(即从 2019 年 10 月 29 日至 2020 年 10 月 28 日止)。

## 三、估价结果报告

(一) 估价委托人：海南省第一中级人民法院

(二) 房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

住所：海口市龙昆北路 15 号中航大厦 A 座 7 层 702 室

资格等级：贰级

资质证书编号：[2016]琼建审房估证字第 2020 号

法定代表人：宾燕芳

电话号码：66513836

(三) 估价对象

估价项目：保亭黎族苗族自治县保兴西路聚仙阁小区 1A 幢 11 层 1102 房（复式住宅）的房地产市场价值

### 1、区域概况

聚仙阁住宅小区项目位于海南省保亭黎族苗族自治县保兴西路南侧，对外交通较便利。区域内有保亭黎族苗族自治县城市管理局、春晖幼儿园、保亭县幼儿园、福万家超市、中国建设银行保亭支行、地恒花园、南美假日住宅小区等，区域内居住人口较密集，周边生活服务配套设施较齐全。

### 2、估价对象概况

聚仙阁项目占地面积 14595.6 平方米，建筑面积 53787 平方米，共六栋高层住宅楼，总住户数 586 户。小区环境景观一般，无地下车库，管理及停车配套设施较差。

估价对象为聚仙阁小区 1A 幢 11 层 1102 房，依据《房屋套内面积预测鉴定报告》估价对象为复式住宅，11 层跃 12 层，套内建筑面积共 111.32 m<sup>2</sup>，朝南；该楼为钢混结构 12 层住宅楼，外墙面刷涂料为主，楼房于 2013 年建成；住宅楼单元内配有 1 部电梯，电梯间地面贴瓷砖，楼梯间水泥地面、安装不锈钢管栏杆扶手。估价对象入户门为成套防盗门，室内为毛坯，跃下层户型为 1 房 2 厅 1 卫 2 阳台，跃上层楼梯未安装无法进入进行查勘；房屋窗为铝玻推拉窗、加装不锈钢管栏杆扶手，阳台为铝玻推拉门、安装铁栏杆扶手。估价对象室内通风采光条件一般，平面布置较合理。小区整体配套绿化未完善，未办理分户产权证，由于欠供电局电费，目前已被停电。

### 3、估价对象权利状况

依据委托方提供的《海南省商品房预售合同》，估价对象买受人为马丽娟、张阳，房屋用途为成套住宅。

（四）估价目的：为法院办理案件提供估价对象市场价值参考。

（五）价值时点：2019 年 8 月 20 日。

（六）价值定义：本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价值。

（七）估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》

3、国家和地方的法律、法规和有关政策文件

- 4、司法鉴定委托书
- 5、变更鉴定内容通知书
- 6、《海南省商品房预售合同》
- 7、《房屋套内面积预测鉴定报告》
- 8、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料

(八) 估价原则:

1、独立、客观、公正原则: 遵循独立、客观、公正原则, 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则: 遵循合法原则, 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则: 遵循价值时点原则, 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则: 遵循替代原则, 评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳使用原则: 遵循最高最佳利用原则, 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

(九) 估价方法:

本次估价对象为住宅物业, 结合物业用途及区域内类似物业房地产交易市场状况, 本次采用比较法和收益法进行估价。

比较法的定义: 将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



收益法的定义：运用某种适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和测算，确定估价对象房地产在价值时点的公开市场价值总额为 94.42 万元，大写人民币玖拾肆万肆仟贰佰元整；折合套内建筑面积市值单价为 8482 元/m<sup>2</sup>，大写人民币每平方米套内建筑面积捌仟肆佰捌拾贰元整。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
何 超	4620180009		
李影文	4619980004		

（十二）实地查勘日期：2019 年 8 月 20 日

（十三）估价作业日期：2019 年 8 月 20 日至 2019 年 10 月 29 日

海南明正房地产评估有限公司

二〇一九年十月二十九日

## 四、 附 件

- 1 • 司法鉴定委托书
- 2 • 变更鉴定内容通知书
- 3 • 《海南省商品房预售合同》节选
- 4 • 《房屋套内面积预测鉴定报告》
- 5 • 现场勘察拍摄的照片
- 6 • 可比实例位置图和外观照片
- 7 • 评估机构及估价人员有关资料